

TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare N.53/21 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

CHIARIMENTI IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTRIBUITO ALL'IMMOBILE SITO IN CAMPOBASSO

La sottoscritta arch. Lelia FUSCO, nominata con decreto in data 26/02/2022 esperto C.T.U. nel procedimento in oggetto, come richiesto dal Giudice con la nota del 3 agosto 2022, chiarisce in ordine al metodo seguito per la determinazione del valore attribuito all'immobile sito in Campobasso:

- in via prioritaria sono stati presi a riferimento i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Campobasso, relativamente alla Zona corrispondente (Centrale/Centro storico - B3), che si riferiscono a due tipologie di fabbricati : 1) abitazioni civili; 2) abitazioni di tipo economico;
- analizzate attentamente le caratteristiche costruttive ed abitative, il fabbricato è stato collocato tra quelli di tipo economico, come indicato espressamente nella perizia di stima, dati gli standard qualitativi minimi (pur avendo finiture e materiali buoni, la superficie complessiva è inferiore a 100 mq., i vani sono di dimensioni ridotte e sono posti su due livelli, è dotato di un solo bagno)
- in considerazione del buono stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si è fatto riferimento al valore massimo tra quelli attribuiti alla tipologia prescelta (€/mq. 690,00), a meno di una modesta riduzione (€/mq. 10,00), in considerazione del fatto che l'area non è dotata di esercizi commerciali vicini, i parcheggi pubblici sono scarsi, ricade in zona vincolata in cui sono vigenti vincoli ambientali e storici diversi.

Certa di aver dato sufficiente riscontro e chiarimento ai rilievi posti, resta a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Allega copia della tabella delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso.

Campobasso, 19/10/2021

Il Tecnico Estimatore (arch. Lelia FUSCO)

(documento firmato digitalmente)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPOBASSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	690	L	2,5	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

